

# Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025



Concept Woonakkoord Zaanstreek-Waterland

2021-2025

10 juni 2021

## Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Regionaal Woonakkoord Zaanstreek-Waterland</b>         | <b>3</b>  |
| <b>Deel 1: Ambities &amp; opgaven gemeenten</b>           | <b>5</b>  |
| 1     Ambities  | 5         |
| 2     Zaanstreek-Waterland in regionale context           | 7         |
| 3     Opgaven en doelen 2021-2025                         | 8         |
| <b>Deel 2: Afspraken</b>                                  | <b>20</b> |
| 4     Algemene afspraken                                  | 20        |
| 5     Nieuwbouw en woningbouwprogrammering                | 23        |
| 6     De betaalbare voorraad                              | 30        |
| 7     Wonen en zorg                                       | 33        |
| 8     Duurzaamheid, klimaatadaptatief en circulair bouwen | 35        |
| <b>Bijlage 1     Plan capaciteit</b>                      | <b>39</b> |
| <b>Bijlage 2     Sociale voorraad</b>                     | <b>41</b> |



Foto: Beeldbank RIGO

## Regionaal Woonakkoord Zaanstreek-Waterland

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Middels het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 wil de provincie de regionale samenwerking bevorderen.

De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben besloten samen met de provincie een woonakkoord te willen maken voor de periode 2021-2025. Dit aan de hand van vier thema's:

1. Nieuwbouw/ woningbouwprogrammering
2. Betaalbare voorraad
3. Wonen en Zorg
4. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen

Dit woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het RAP maakten de gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland jarenlang afspraken over het woonbeleid. In tegenstelling tot het RAP in de voorgaande periode zal de provincie partij zijn in de regionale woonafspraken.

In het te sluiten Woonakkoord wordt rekening gehouden met bestaande kaders en afspraken, die soms op een ander c.q. hoger schaalniveau zijn vastgesteld, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, waar Zaanstreek-Waterland onderdeel van uitmaakt.

### Leeswijzer

In deel 1 beschrijven de gemeenten in Zaanstreek-Waterland de gezamenlijke ambities en opgaven. Deel 2 bestaat uit het

woonakkoord en bevat de afspraken die de gemeenten en provincie met elkaar maken.

# Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025

## Deel 1: Ambities & opgaven

## Deel 1: Ambities & opgaven gemeenten

### 1 Ambities

De kwaliteit van Zaanstreek-Waterland is de ruimte om te wonen en te werken in een van de mooiste, meest karakteristieke en authentieke delen van de metropoolregio. Wonen in een woning in de stad of het landelijk gebied, met scholen en voorzieningen in de buurt, altijd nabij water, groen en recreatiemogelijkheden, goed bereikbaar via OV of auto.

Het is niet alleen de kwaliteit maar vooral ook de identiteit die Zaanstreek-Waterland onderscheidend maakt en zo belangrijk is. Het landschap van Zaanstreek-Waterland is Hollandser dan Hollands: prachtige veenweidegebieden en droogmakerijen met sloten, plassen, polders, dijken en molens, weilanden met koeien, historische lintdorpen en een indrukwekkend rijke historie. Dit alles bij elkaar is het fundament van deze regio als Noordflank van de MRA.

De regiogemeenten werken verder in de geest van de gezamenlijke ambities zoals beschreven in de regionale woonagenda Samen optrekken uit 2017.

#### Identiteit door diversiteit versterken

Zaanstreek-Waterland is als woongebied uniek in zijn verscheidenheid. Op een steenworp van Amsterdam gelegen, biedt Zaanstreek-Waterland een variëteit aan steden, stadjes, woonkernen en vrij liggende woningen in een prachtig landelijk gebied van veenweiden en droogmakerijen. Dicht bij elkaar zijn er zo sterk verschillende woonmilieus te vinden: van hoog stedelijk tot uitermate landelijk. We koesteren die verscheidenheid.

De toenemende woningvraag biedt kansen om die verscheidenheid nog op een hoger plan te brengen. De regiogemeenten willen die vraag benutten om de contrasten en de dynamiek te vergroten, de kwaliteit van de steden en de vitaliteit van de kernen te verhogen en het draagvlak voor (regionale) voorzieningen te versterken. Met de genoemde verscheidenheid en de versterking daarvan, onderscheidt de regio zich van andere delen van de MRA en draagt zo bij aan een complete metropool.

#### Ruimte bieden aan de eigen én regionale woningvraag

De regiogemeenten beschouwen Zaanstreek-Waterland als onderdeel van de MRA. Daarom willen de regiogemeenten hun verantwoordelijkheid nemen en ook een aandeel nemen in het accommoderen van de regionale woningvraag. Met het tegemoet komen aan de regionale woningvraag draagt Zaanstreek-Waterland bij aan de economische ontwikkeling van de Amsterdamse regio. Dit door voldoende huisvestingsmogelijkheden te bieden voor huishoudens die in de regio werken en door te voorkomen dat door schaarste het prijsniveau al te zeer oploopt. Elke gemeente zal haar bijdrage leveren aan het lenigen van de woningbehoefte door haar eigen kwaliteiten te versterken en aan te vullen, binnen de mogelijkheden die ze heeft. Zo kunnen we ook goede vervoersverbindingen met de werkgelegenheidscentra waarborgen en een open landschap voor de recreatie.

#### Verdere differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van alle doelgroepen

De regiogemeenten streven naar gedifferentieerde woonmilieus en naar een gedifferentieerde woningvoorraad in Zaanstreek-Waterland, zodat alle inkomensgroepen (van rijk tot arm) en alle typen huishoudens (jong en alleenstaand, gezinnen, senioren) hier terecht

kunnen en een woning kunnen vinden naar hun smaak en bereik. De regiogemeenten willen het goede van de woningmarkt behouden, waaronder de aanzienlijke betaalbare huur- en koop-woningvoorraad, en daarnaast de kansen benutten voor het toevoegen of uitbreiden van woonmilieus en woningtypen waarnaar meer vraag ontstaat.

### **Naar een toekomstbestendige woningvoorraad**

De regiogemeenten streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad in Zaanstreek-Waterland. Er liggen met name opgaven in het meer levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. Op dit moment is de voorraad sterk op gezinnen gericht is en veel minder op ouderen, en ook in het verduurzamen van de woningvoorraad moet een slag gemaakt worden. Door in te zetten op doorstroming werken we aan een optimaal gebruik van de sociale voorraad.

## 2 Zaanstreek-Waterland in regionale context

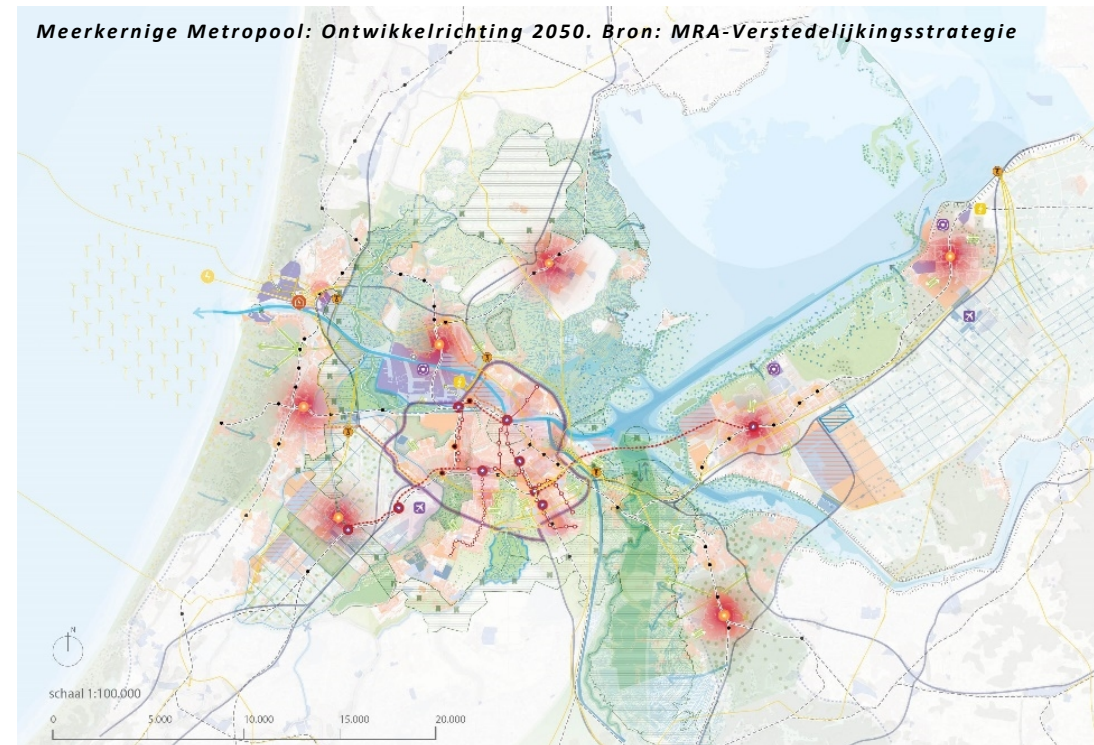
De **Metropoolregio Amsterdam (MRA)** is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. Het is het gebied dat rondom Amsterdam ligt, en waarin ieder deelgebied met eigen grote kernen een deel van de aantrekkelijkheid van de MRA vormt met een mix van eigen landschap, woonmilieus en vormen van werkgelegenheid.

De vraag naar woningen is en blijft groot. Op basis van de prognose uit 2019 is voorzien dat de MRA tot 2050 circa 325.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Dat is inclusief een aanvullende opgave van circa 25 duizend woningen om het woningtekort significant te verminderen en naar een acceptabel niveau terug te brengen.

De ambitie is dat de MRA zich toekomstbestendig en evenwichtig ontwikkelt tot **een internationale topregio met een hoge leefkwaliteit** (zie de MRA-agenda 2020-2024). De Verstedelijingsstrategie speelt een belangrijke rol in het verwezenlijken van die ambitie en vormt een van de uitvoeringslijnen van de MRA Agenda 2.0. De planning is om de verstedelijingsstrategie in het BO Leefomgeving van het najaar 2021 vast te stellen. De 'polycentrische metropoolregio' staat aan de basis van de verstedelijingsstrategie.

De MRA bestaat uit veel verschillende en krachtige kernen, die elkaars kwaliteiten versterken. Ze liggen in een landschap dat al even gevarieerd is. Bij de aankomende groei op lange en middellange termijn willen we de leefbaarheid in de regio behouden en verbeteren. We willen de regio door ontwikkelen als ware het een leefbare stad, een groot **daily urban system**: In de MRA worden niet alleen woningen gebouwd, maar steden, samenlevingen. Hierbij wordt nagedacht hoe de MRA leefbaar blijft met ook aandacht voor klimaatadaptatie en

landschap en een goede bereikbaarheid van werk en ontspanning voor iedereen.



De MRA streeft zoals gezegd een **polycentrische ontwikkeling** na, waarin alle kernen elkaar versterken, maar ook sterk genoeg op zichzelf zijn. Daarom wil de MRA inzetten op een goede verdeling van de werkgelegenheid in de MRA en balans in woon- en werklocaties. **De Verstedelijingsstrategie** is het gemeenschappelijk kader voor de noodzakelijke interventies van Rijk en regio in de MRA. Daarbij wordt voort geborduurd op al bestaande Rijk-regioafspraken, over



### 3 Opgaven en doelen 2021-2025

#### 3.1 Nieuwbouw en woningbouwprogrammering

Zaanstreek-Waterland is een aantrekkelijk regio om te wonen, te werken en te recreëren blijkt uit de grote vraag naar woningen in de regio en de krapte op de woningmarkt. Een verdere groei van de woningvraag ligt de komende decennia in het verschiet. Als onderdeel van de grotere metropoolregio Amsterdam heeft Zaanstreek-Waterland een overloopfunctie vanuit de stad Amsterdam en er is natuurlijk ook de lokale woningbehoefte.

##### *Wat gebeurt er al?*

In de MRA zijn afspraken gemaakt over hoe er op de woningbehoefte in de regio en lokaal kan worden ingespeeld. Zo is er de Woondeal tussen de MRA en het Ministerie van BZK, de Strategische notitie sleutelgebieden, Samen bouwen aan bereikbaarheid, Bereikbare steden en de Verstedelijkingsstrategie.

De MRA-gemeenten zetten in op de realisatie van 250.000 woningen tot 2040 en de productie van 175.000 woningen in de periode 2020 tot 2030. Dit is een gemiddelde van 17.500 woningen per jaar. Hierbij geldt dat er gestreefd wordt naar voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio (zie Actieprogramma Woningproductie MRA 2018-2025 en Woondeal MRA en BZK 2019). De woningaantallen zijn gebaseerd op recente CBS-prognoses en zijn vastgesteld in samenwerking met BZK in het kader van de verstedelijkingsstrategie.



### Opgave 1: werken aan de eigen én regionale woningbehoefte

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland spraken in de woonagenda 2017 de ambitie uit om tot 2035, 1.500 woningen per jaar te bouwen. Vanwege de sterke druk op de regionale woningmarkt wordt op dit moment de verstedelijkingsdiscussie gevoerd. In dit kader zal ook de regionale bouwambitie worden herijkt.

De regiogemeenten willen bijdragen aan de Woondeal door te bouwen voor de eigen woningbehoefte en voor een deel voor de MRA-woningbehoefte. Deze woningen bouwen de gemeenten in verschillende woonmilieus, die passen bij de verscheidenheid, en in verschillende prijklassen en woningtypen. Hierbij zorgen de regiogemeenten ervoor dat er in de woonwijken ruimte is voor werken in/bij de woning en waarborgen we voldoende ruimte voor voorzieningen in de woonwijken.

Los van de vraag of de hogere of lagere doelstelling met BZK wordt afgesproken in de verstedelijkingsstrategie, is het duidelijk dat er een opgave ligt om tot 2030 zoveel mogelijk woningen te realiseren om het woningtekort in te lopen en middels de bouw van woningen bij te dragen aan de ontwikkeling van de regionale economie.

Om de ambitie te realiseren heeft de regio momenteel een plancapaciteit beschikbaar van ca. 16.700 woningen t/m 2024 en bijna 14.000 woningen in de periode 2025 t/m 2029.

De focus ligt hierbij op een maximale uitvoering en daarmee de opgave om snel een groot deel van de plancapaciteit van zacht naar hard te brengen. Per november 2020 hebben de regiogemeenten voor de bouw van ruim 6.200 woningen (6.208) harde plannen en voor de bouw van ruim 36.000 (36.156) woningen zachte plannen. De regio volgt in nieuwbouw de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Een schaa sprong in woningbouw vereist ook een schaa sprong in (andere, duurzame, gezonde) mobiliteit: het verbeteren van wandel- en fietsroutes, het intensiveren van de treinverbindingen, het optimaliseren van HOV-verbindingen en het behouden van de bereikbaarheid per auto.

### Opgave 2: zoveel als mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen

Het landschap van Zaanstreek-Waterland wordt gekenmerkt door lintdorpen, een variëteit aan steden en stadjes, woonkernen en vrij liggende woningen en maakt de regio uniek. Naast het wonen zijn er echter ook specifieke cultuur, natuur, en landschappelijke waarden in de regio te vinden. Deze staan soms op gespannen voet met de waarde van Zaanstreek-Waterland als woon- en leefgebied.

Al in 2004 dachten regiogemeenten en de provincie verschillende ruimtelijke principes uit en stelden samen vast om deze waarden in balans te brengen (Bouwen voor Waterland, 2004). De identiteit van dorpen en landschappen stond en staat daarbij centraal. De provincie heeft haar visie hierop uitgewerkt in het onderdeel *Sterke kernen, Sterke regio's* van de Omgevingsvisie.

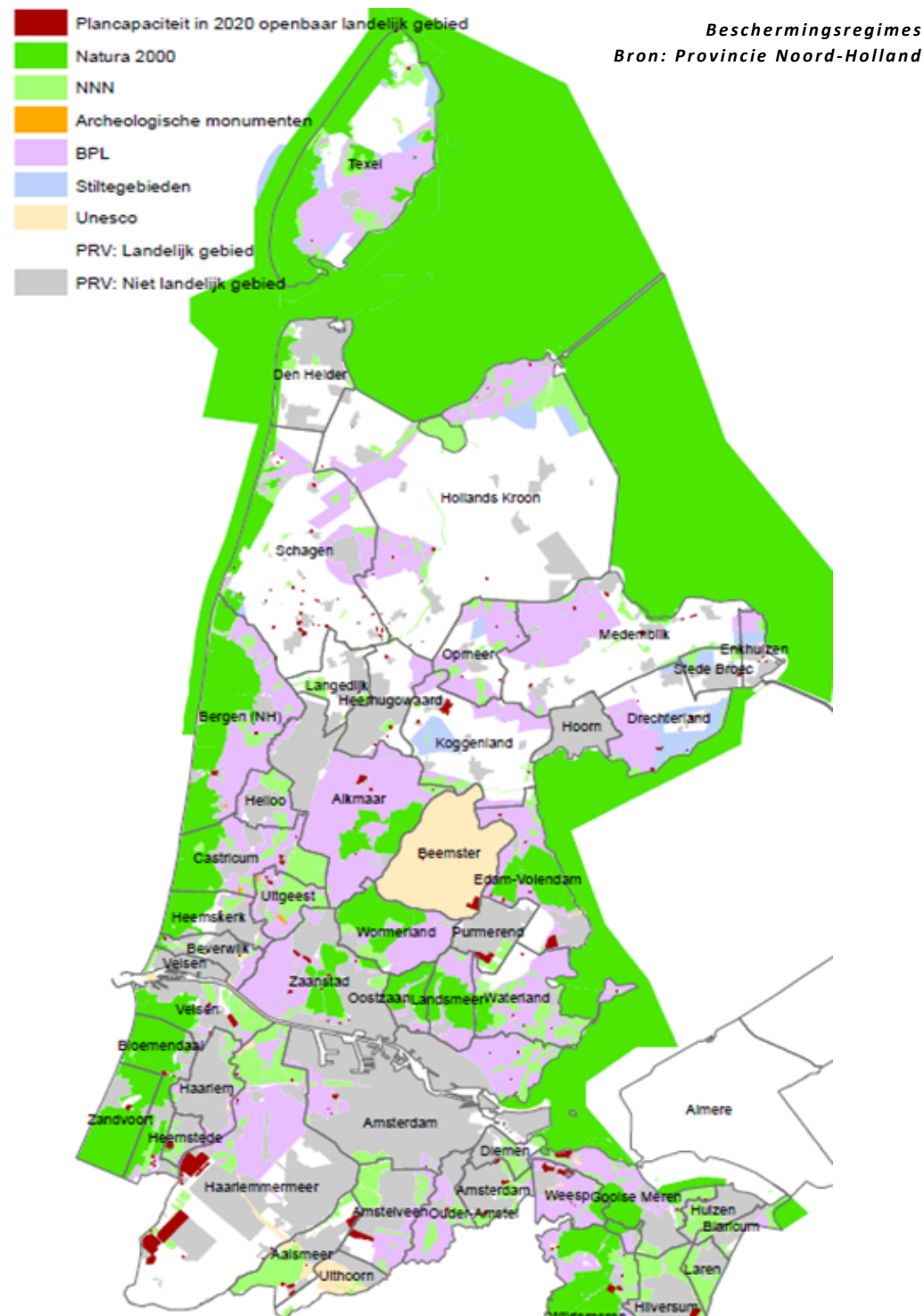
De regiogemeenten vinden het ook anno 2021 belangrijk deze specifieke identiteiten te behouden en te waarborgen, omdat het tenslotte die identiteiten zijn die maken dat bewoners zich aan hun omgeving hechten en dat nieuwkomers zich bewust in een bepaald dorp of landschap willen vestigen. Bij (nieuw)bouwen zal het uitgangspunt daarom het behoud van de identiteiten zijn. Dat heeft dan betrekking op de ruimtelijke verschijningsvorm, maar ook op het behoud van het dorp of landschap als vitale leefgemeenschap. Nieuwbouw en transformatie van bestaande bouw – in alle gemeenten

en kernen – is nodig om het draagvlak en het bestaansrecht van scholen, winkels, sport- en andere voorzieningen te garanderen.

In eerste instantie pogen regiogemeenten het behoud van identiteiten te realiseren door binnenstedelijk te bouwen en door transformatie van gebouwen, zoals ook overeengekomen is in de Regionale Woonagenda Zaanstreek-Waterland *Samen optrekken* (2017). Dit met als doel het landschap en de belangrijke natuurwaarden in de regio zoveel mogelijk te sparen. Wanneer de regiogemeenten binnenstedelijk bouwen of verdichten wordt extra aandacht geschonken aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kwaliteit van de nieuwe wijken of buurten. Vooral in de grotere gemeenten in de regio is hiervoor nog voldoende bewegingsruimte.

Tegelijkertijd biedt binnenstedelijk bouwen niet altijd voldoende mogelijkheden om identiteiten van kernen en dorpen te behouden. (Kleinschalige) Uitbreiding mogelijk maken is essentieel om vitaal en leefbaar te blijven. Dit geldt vooral voor de kleinere gemeenten en kernen in de regio Zaanstreek-Waterland, zij hebben simpelweg geen binnenstedelijke locaties meer tot hun beschikking. Dit heeft als consequentie dat (nieuwe) inwoners (t.z.t.) moeten uitwijken naar andere gemeenten wanneer niet lokaal in hun woningbehoefte kan worden voorzien.

Buitenstedelijk bouwen is echter maar in (zeer) beperkte mate mogelijk in de regio door verschillende regimes die het landschap beschermen, zoals vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (beschermd landschap, BPL, NNN, UNESCO) en bijvoorbeeld milieucontouren, zie ook de kaart hiernaast ⇒.



### Opgave 3: zoveel als mogelijk bouwen in de nabijheid van OV-knooppunten in de stadsharten

Nieuwbouw en bereikbaarheid hangen nauw met elkaar samen, ook in de regio Zaanstreek-Waterland. Terugkijkend concluderen de regiogemeenten dat huidige uitleglocaties in de regio slecht scoren op bereikbaarheid en voorzieningenniveau (Ruimtelijke visie MRA). Dit kan verbeterd worden door nieuwbouw te realiseren in de stadsharten binnen de invloedssfeer van bestaande en nieuwe OV-knooppunten.

In de provincie Noord-Holland wordt hiervoor sinds 2012 een knooppuntenstrategie gehanteerd. Hierin is de ambitie uitgesproken om zoveel als mogelijk van de nieuwe woningen in de nabijheid van OV-knooppunten te bouwen. Provincie breed wordt hierbij een ambitie van 50% van de woningen nagestreefd, maar dit kan per locatie afwijken en is maatwerk.

De Zaan-IJ lob (Noordelijke IJ-oever – Knooppunt Zaandam – Achtersluispolder – Kogerveld) en Stationsgebied Purmerend vormen inmiddels de sleutelgebieden in Zaanstreek-Waterland (Ruimtelijke visie en sleutelgebieden visie MRA). Op de lange termijn bieden deze sleutelgebieden een (zeer) grote bijdrage aan de (betaalbare) stedelijke woningbehoefte en de verstedelijking van de MRA. Onze nieuwbouw proberen we conform deze uitgangspunten te clusteren in deze sleutelgebieden.

### Opgave 4: versnellen van de woningbouwproductie

De vraag naar meer woningen in de regio is acuut en vraagt om versnelling van de productie. De verwachting is dat de woningbehoefte

tot 2040 groeit en ook daarna blijft groeien. Gemeenten zullen voortdurend zoeken naar locaties voor toekomstige woningbouw en transformatie. De regiogemeenten, de provincie en de MRA werken al samen om zachte plannen versneld om te zetten in harde plannen. Deze samenwerking zal intensiever en effectiever moeten worden om de versnelling aan te jagen.

Het versnellen van de woningbouwproductie hangt naast een goede bereikbaarheid van de regio ook samen met het vinden van oplossingen voor het stikstofdossier, PFAS en de geluidscontouren van Schiphol.

### Opgave 5: werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid

De regiogemeenten werken aan veilige, gezonde en leefbare en aantrekkelijke wijken en buurten in onze gemeenten. In een aantal van deze wijken zien we grote opgaven in de vernieuwing (sloop-nieuwbouw, renovatie) en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In enkele gevallen zijn deze wijken en buurten sociaaleconomisch kwetsbaar en vragen ook vanuit die optiek bijzondere aandacht. Specifiek in Zaanstad bestaat de opgave om de funderingen van 8.000 particuliere vooroorlogse woningen te herstellen. De stedelijke vernieuwing vraagt een langdurige inzet met een brede agenda om kansengelijkheid te bevorderen en ruimtelijke segregatie tegen te gaan.



### 3.2 Betaalbare voorraad

Zaanstreek-Waterland heeft vanouds een relatief grote betaalbare voorraad en woningen in het middensegment koop. Het streven van de regio is om in te zetten op een goede verdeling van deze voorraad over de hele MRA regio.

#### *Wat gebeurt er al?*

In de Regionale Woonagenda *Samen Optrekken* (2017) is door de regiogemeenten het doel gesteld het minimaal behouden van de omvang van de sociale huurvoorraad. Ook is vastgesteld dat lokaal uitbreiding soms wenselijk is, maar dat de mogelijkheden tot uitbreiding van de sociale voorraad per gemeente verschilt. Inmiddels wordt sinds de laatste gemeenteraadsverkiezingen in diverse gemeenten ingezet op groei. In de Woonagenda wordt ook geconcludeerd dat er weinig doorstroming plaatsvindt in de sociale sector. Om de doorstroming te bevorderen zijn de regiogemeenten in 2020 gestart met een *project doorstroming senioren Zaanstreek-Waterland* om zo verhuisketens in de regio langer te maken. Hierover komt meer terug in de paragraaf wonen en zorg.

#### **Opgave 1:** werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

De regiogemeenten zetten zich in voor structureel voldoende woningaanbod voor lage en middeninkomens, met een evenwichtige spreiding binnen de MRA-gemeenten. De regiogemeenten willen de ruimtelijke segregatie van inkomensgroepen stoppen die ontstaat door het verdwijnen van betaalbaar woningaanbod uit grote delen van de bestaande steden/delen van de regio (zie ook Woondeal MRA en BZK 2019) en de kanselijkheid bevorderen.

De gemeenten werken hierbij samen met tien woningcorporaties in Zaanstreek-Waterland, die zich geconfronteerd zien met een dubbele opgave: enerzijds bestaat er de noodzaak om de sociale voorraad uit te breiden, anderzijds vraagt de bestaande voorraad om een kwaliteitsslag, met name in Zaanstad. De corporaties hebben op de middellange termijn onvoldoende financiële middelen om deze dubbele doelstelling uit te kunnen voeren.

Het gesprek over de ontwikkeling en de evenwichtige verdeling van de betaalbare voorraad vindt op MRA-niveau plaats. Daarvoor zal een regionale behoefteeraming worden opgesteld.

### **Opgave 2: werken aan regionale woonruimteverdeling**

De regiogemeenten zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. Dit krijgt vorm een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem (zie [www.socialehuurwoningzoeken.nl](http://www.socialehuurwoningzoeken.nl)). Het streven is om het nieuwe systeem in 2022 in te laten gaan.



toenemen. Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen en de woningvoorraad is daar nog niet op toegesneden. Ouderen verhuizen in het algemeen niet graag en dit leidt tot een verstopping van zowel de huur- als de koopmarkt. Daarnaast neemt het aantal mensen met een specifieke, vaak urgente woonvraag, toe. Daarbij gaat het om groepen als vergunninghouders en uitstromers uit instellingen.

### **Opgave 1:** werken aan de huisvesting van senioren

De groei van het aantal senioren, en hun veranderende woonwensen vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen.

De nieuwe generatie ouderen heeft andere woonwensen dan de vorige generaties. De regiogemeenten streven ernaar dat de groeiende groep oudere inwoners langer zelfstandig kan (blijven) wonen door een diversiteit aan woningen en woonvormen te bieden. Iedere gemeente probeert daarnaast - tenminste in de hoofdkernen - voldoende huisvesting voor ouderen met een zorgbehoefte te realiseren. De realisatie van andere woonvormen en aanvullende voorzieningen die langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken is maatwerk per gemeente.

### **Opgave 2:** werken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen

Drie doelgroepen vragen bijzondere aandacht. Verstandelijk gehandicapten (VG), lichamelijk gehandicapten (LG) en personen aangewezen op geestelijke gezondheidszorg (GGZ) wonen soms in een reguliere woning met zorg op maat thuis, maar soms ook intramuraal. In iedere gemeente is huisvesting mogelijk voor verstandelijk gehandicapten in de vorm van begeleid wonen complexen. Het is ons streven in de regio Zaanstreek-Waterland in de regionale behoefte van alle gemeenten samen te kunnen voorzien.

Iedere gemeente heeft een aantal “rolstoel” woningen voor lichamelijk gehandicapten beschikbaar.

In de Regiovisie beschermd wonen en maatschappelijke opvang Waterland hebben de gemeenten Landsmeer, Waterland, Edam-Volendam, Beemster en Purmerend afgesproken dat Beschermd wonen wordt afgebouwd en meer Housing First wordt toegepast (van beschermd wonen naar beschermd thuis om dakloosheid van mensen met meervoudige problematiek op te heffen). De gemeenten in de Zaanstreek (Zaanstad, Oostzaan en Wormerland) werken samen op dit vlak op basis van de Regiovisie kwetsbare burgers met multiproblematiek in de Zaanstreek. In de aanpak voortvloeiend uit deze visie staat de cliënt centraal, geldt voor huisvesting ‘gewoon waar kan, bijzonder waar moet’ en werken de gemeenten aan een beschermde woonvorm voor mensen die 24-uurs zorg en toezicht nodig hebben.

Voor een klein gedeelte van de mensen met ggz problematiek zijn specifieke woonvormen nodig, om de mensen de juiste zorg te geven. Denk bijvoorbeeld aan mensen met een zware verslaving, die 24uurs-begeleiding nodig hebben.



### 3.4 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair bouwen

Gezamenlijk staan de gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland voor de verduurzamingsopgave, zodat minder energie en grondstoffen verbruikt worden en om een positieve bijdrage te leveren aan het klimaat en de leefomgeving van mens en dier. De regiogemeenten zien duurzaamheid als essentieel onderdeel van de opgaven op het gebied van wonen, maar ook van economie, toerisme en mobiliteit.

**Opgave 1:** werken aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur- en landschaps-vriendelijke nieuwbouw

Zaanstreek-Waterland bevindt zich in een groen en waterrijk gebied, onze ambitie is om deze belangrijke natuurwaarden te behouden, nu en in de toekomst. Tegelijkertijd realiseren we ons dat sommige natuurwaarden in de regio onder druk staan. Woningbouw mag deze kwetsbare balans niet verstoren. Daarnaast wordt gestreefd naar klimaatneutrale woningbouw. Voor nieuwbouw betekent dit dat er circulaire bouw wordt toegepast.

Hierbij is de opgave om de impact te reduceren van de door ons gebruikte (bouw)materialen. We zetten daarom in op een gebouwde omgeving welke is ontworpen, ontwikkeld en gebouwd zonder uitputting van hulpbronnen, milieuvuiling en achteruitgang van ecosystemen die de draagkracht van onze planeet overschrijdt. We zorgen er voor dat circulair bouwen op economisch verantwoorde wijze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van mens en dier, aan het creëren van goede banen, en dat het de afhankelijkheid van schaarse materialen minimaliseert. De woning tot slot is (bijna) energieneutraal en goed geventileerd.



Met behulp van maatregelen als de plaatsing van vleermuiskasten, voorzieningen voor vogels, het beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten en indien mogelijk aanleggen van een groen dak (in combinatie met zonnepanelen) en/of groene gevels kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk.

De opgave voor klimaatadaptatie komt van het Rijk in vorm van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (2018):

- Het doel: Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht en bij (her)ontwikkelingen ontstaat geen extra risico op schade en slachtoffers zover dat haalbaar is.
- Het tussendoel: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten uiterlijk in 2020 onderdeel is van het beleid en handelen van de overheden: bij regionale en lokale ruimtelijke afwegingen meenemen.

Hierbij wordt gestreefd naar minder wateroverlast, meer biodiversiteit, minder hittestress, minder langdurige droogte en minder bodemdaling dan voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van het woningbouwplan. Dit uit zich in aandacht voor groen en/of schaduwplekken, en ruimte voor water (o.a. extra waterberging).

Het is dus zaak dat we klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair, natuurinclusief en landschapsvriendelijk (nieuw)bouwen.

## Opgave 2: werken aan de opwekking van duurzame energie in de regio

De gemeenten in de regio Zaanstreek Waterland werken samen aan een bijdrage voor de Regionale Energiestrategie Noord Holland Zuid (RES NHZ). De RES 1.0 gaat over grootschalige opwekking van duurzame energie (zon en wind). In Zaanstreek-Waterland wordt vooral ingezet op grootschalig zon op daken, boven parkeerterreinen en in een aantal gemeenten ook op restgronden bedrijventerreinen. Ook zijn er zoekgebieden voor wind.

Uiterlijk in juni 2021 moeten de gemeenteraden de RES 1.0 vaststellen. Vervolgens wordt de RES iedere twee jaar geactualiseerd. Projecten of gebieden kunnen worden toegevoegd of kunnen afvallen. In de RES 1.0 wordt ook een beschrijving gegeven over mogelijke bovengemeentelijke warmtebronnen. Deze beschrijving vormt de aanzet tot het ontwikkelen van een strategie voor de bovengemeentelijke warmtebronnen, in de Regionale Structuur Warmte (RSW).

## Opgave 3: werken aan de verduurzaming van bestaande woningvoorraad

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland committeren zich aan het streven in de Woondeal (MRA en BZK 2019) om met woningeigenaren de woningvoorraad toekomstbestendig te maken ten behoeve van de energietransitie, klimaatadaptatie en het behoud van grondstoffen en een gezonde leefomgeving.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 geen aardgas meer gebruikt wordt voor de verwarming van onze woningen. In dit kader is verduurzaming isoleren, het reduceren van de warmtevraag, een belangrijke en stap. en ook de manier van verwarmen van woningen

moet veranderen. De warmteoplossingen worden per gemeente vastgelegd in Transitievisies Warmte. Warmteoplossingen kunnen zowel collectief als individueel (zoals bijvoorbeeld een warmtepomp) zijn, afhankelijk van de woningdichtheid en de beschikbaarheid van potentiële (rest) warmtebronnen. Warmtebronnen kunnen zowel (boven-) regionaal als lokaal zijn. De regionale toe- en eventuele verdeling van bovengemeentelijke warmtebronnen wordt uitgewerkt in de RSW (als onderdeel van de RES 1.0).

#### **Opgave 4: werken aan een gezonde leefomgeving**

De regiogemeenten streven naar een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Er wordt toegewerkt naar een circulaire economie waarin grondstoffen en materialen worden behouden, afval en vervuiling wordt voorkomen. In de woon-werkomgeving worden mensen zo min mogelijk blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en een gezonde levensstijl ondersteunt.

An aerial photograph of a rural landscape in the Zaanstreek region. The scene features a network of waterways, green fields, and a cluster of houses with colorful roofs. The sky is filled with soft, grey clouds. The entire image is framed within a large, rounded oval shape.

**Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland  
en provincie Noord-Holland 2021-2025**

**Deel 2: Afspraken**

## Deel 2: Afspraken

In deel 2 koppelen we aan de opgaven en doelen geformuleerd in hoofdstuk 3 concrete acties en formuleren we de afspraken die we gezamenlijk maken. Dit is onderverdeeld naar de hoofdthema's: nieuwbouw en woningbouwprogrammering, betaalbare voorraad, wonen en zorg, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair bouwen. De inhoudelijke afspraken worden voorafgegaan door een hoofdstuk met een aantal algemene afspraken die de basis vormen voor de samenwerking tussen de regiogemeenten en de provincie.

### Legenda van afspraken

Bestaande afspraken die we voortzetten: 

Nieuwe afspraken: 

## 4 Algemene afspraken

### Woonakkoord en samenwerking in de MRA

De provincie Noord-Holland participeert samen met gemeente Amsterdam, een groot aantal omliggende gemeenten en de provincie Flevoland in het bestuurlijke samenwerkingsverband van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De deelregio Zaanstreek-Waterland maakt onderdeel van dit samenwerkingsverband. De MRA samenwerking gaat over de volgende vijf thema's:

- 1) Realiseren en behouden van divers en betaalbaar woningaanbod (nieuwbouw én bestaande voorraad), met evenwichtige spreiding binnen MRA en behoud leefbare, aantrekkelijke steden/kernen.

- 2) Aanjagen MRA woningproductie (min. 17.500 woningen per jaar) en gebiedsontwikkeling (realiseren gemengde, levendige stadsharten goede bereikbaarheid) korte termijn.
- 3) Afstemming woningbouwopgave (middellange en lange termijn) op andere (ruimtelijke) opgaven, o.a. via Verstedelijkingsstrategie.
- 4) De verduurzaming van de woningvoorraad met pilots op het gebied van circulair bouwen met uitwisseling van kennis en ervaring, de Greendeal houtbouw en het Programma Klimaatadaptatie. Daarnaast staan we voor de opgave om de impact te reduceren van de door ons gebruikte (bouw)materialen. We zetten daarom in op een gebouwde omgeving welke is ontworpen, ontwikkeld en gebouwd zonder uitputting van hulpbronnen, milieuvervuiling en achteruitgang van ecosystemen die de draagkracht van onze planeet overschrijdt. We zorgen er voor dat circulair bouwen op economisch verantwoorde wijze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van mens en dier, aan het creëren van goede banen, en dat het de afhankelijkheid van schaarse materialen minimaliseert.
- 5) Gebruik van de MRA lobbykracht onder andere via Woondeal en Bouwimpuls BZK, maar op onderdelen ook via andere samenwerkingstrajecten (vb. Programma Samen Bouwen Aan Bereikbaarheid en Verstedelijkingsstrategie).

### Rollen

Naast deze samenwerking in MRA-verband hebben we als regio Zaanstreek-Waterland en provincie een eigen samenwerkingsrelatie. In het kader van dit Woonakkoord zien wij onze rollen als volgt:

Regiogemeenten en provincie samen:

- **Beleidsmakers:** De regiogemeenten werken aan hun ambities voor woningbouw binnen de provinciale randvoorwaarden. De regio en de provincie zorgen er gezamenlijk voor dat het lokale, regionale en provinciale beleid op het gebied van wonen goed op elkaar aansluit.
- **Verbinders:** De regio zorgt voor een goede samenwerking tussen de deelnemende gemeenten. De provincie zorgt voor verbinding tussen de verschillende regio's binnen de MRA, bijvoorbeeld op het gebied van de betaalbare woningvoorraad en afstemming van vraag en aanbod. Zowel de regio als de provincie dragen zorg voor het voorkomen van verkokering binnen de eigen organisaties.
- **Kennisdelers:** De regio zorgt ervoor dat de provincie op de hoogte is van de lokale situatie op het gebied van wonen. De provincie deelt haar kennis en expertise en stimuleert innovatie binnen de opgaven zoals genoemd in dit Woonakkoord.
- **Plantoetsers:** Op basis van de Omgevingsverordening PNH2020 en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Provincie:

- **Aanjager:** Deze rol vervult de provincie binnen het MRA samenwerkingsverband en in de regio Zaanstreek-Waterland.
- **Mede-financierder:** Dit om bij te dragen aan daadwerkelijke realisatie van acties.
- **Lobbypartner:** Partner in lobby's richting de Rijksoverheid.

### Werken aan korte lijnen

**Afspraak 4.1.** De regiogemeenten en provincie hebben ieder hun eigen rol en eigen (politieke) verantwoordelijkheden. Wanneer

### belangen botsen zoeken de partijen naar politiek realistische en haalbare oplossingen.



Dat de beleidsterreinen Wonen en Ruimtelijke Ordening soms conflicterende doelen en conflicterende uitwerking van regels hebben is een gegeven. Om stagnatie in de uitvoering van het Woonakkoord te voorkomen zoeken de regiogemeenten en de provincie elkaar ambtelijk en bestuurlijk op, en gaan hierover in gesprek. Onderdeel daarvan is elkaar scherp houden op verkokering binnen de verschillende beleidsvelden en intern binnen de organisaties. Daarom streven de regiogemeenten en de provincie zoveel als mogelijk naar een integrale denk en werkwijze. Dit vertaalt zich naar regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg tussen de organisaties.

### Financiën

Om regio's te ondersteunen bij het opstellen van de woonakkoorden en bij het uitvoeren van de acties en afspraken die eruit voortvloeien, stelt de provincie subsidie beschikbaar. De uitvoeringsregeling Woonakkoorden 2021 draagt hier – naast andere instrumenten zoals het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen – aan bij. De regeling gaat uit van een cofinancieringspercentage van 50% voor gemeenten of andere partijen uit de regio. Voor de uitvoeringsregeling is een subsidieplafond vastgesteld van € 2.519.000,- dat geldt voor de hele provincie tot 31 december 2025.

Naast de uitvoeringsregeling kan (niet uitputtend) gebruik worden gemaakt van:

- De flexibele schil voor gebiedsontwikkelingsteams - met de flexibele schil wordt het knelpunt van personele capaciteit en

expertise aangepakt. Hiervoor stelt de provincie twee verschillende regelingen beschikbaar. De gemeenten Zaanstad en Purmerend maken gebruik van de flexibele schil die de provincie via de MRA inzet voor grote projecten. De andere gemeenten in Zaanstreek-Waterland kunnen voor inzet van de flexibele schil gebruik maken van de Uitvoeringsregeling Versnelling die door de provincie zelf wordt uitgevoerd. De voorwaarden van beide regelingen verschillen;

- Het OV-knooppuntenbudget. Purmerend en Zaanstad kunnen hier aanspraak op maken. Voor Zaanstad is er vanuit de vorige coalitieperiode nog geld beschikbaar voor Zaandam-Kogerveld.


Zie voor meer regelingen en subsidies - ook rond andere thema's als duurzaamheid - de website van de [Provincie Noord-Holland](#).

### Monitoring en evaluatie woonakkoord


Om de voortgang van de uitwerking van het Woonakkoord in het vizier te houden is het van belang regelmatig de afspraken te monitoren en evalueren. In dit kader maken de regiogemeenten en de provincie de volgende afspraken.


-  **Afspraak 4.2.** De monitoring van de kwantitatieve afspraken uit het woonakkoord krijgt een plaats in de Monitor Woningbouw van de provincie. De uitkomsten van de monitoring zullen in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen besproken worden.

Het gaat hier in het bijzonder om de afspraken 5.1, 5.2, 5.3, 6.1 en 6.7.

-  **Afspraak 4.3.** De regiogemeenten en provincie bespreken een keer per jaar tijdens het bestuurlijk overleg de voortgang van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken.

-  **Afspraak 4.4.** Een ambtelijke afvaardiging van de Provincie zal regelmatig aanschuiven bij het ambtelijk overleg wonen van de regiogemeenten in Zaanstreek-Waterland.

-  **Afspraak 4.5.** Een tussentijdse evaluatie van het Woonakkoord zal plaatsvinden halverwege de looptijd van het Woonakkoord, in 2023, door hier uitgebreider in een bestuurlijk overleg bij stil te staan.

-  **Afspraak 4.6.** Het kan gedurende de looptijd wenselijk blijken gemaakte afspraken aan te passen. De colleges van B&W van de regiogemeenten mandateren deze aanpassingen aan het regionale Portefeuillehouders Overleg.

- Afspraak 4.7.** Successen van de samenwerking markeren en communiceren we gezamenlijk. We maken hiervoor gebruik van de bestaande communicatiekanalen (Facebookpagina's, etc.).

## 5 Nieuwbouw en woningbouwprogrammering

### Opgave 1: werken aan de eigen én regionale woningbehoefte



#### Afspraak 5.1. De regiogemeenten stemmen conform de Omgevingsverordening onderling de bouwproductie af.

- Inhoudelijk werken de afspraken gemaakt in dit woonakkoord door in de woningbouwprogrammering;
- De regiogemeenten monitoren als basis voor de woningbouwprogrammering periodiek de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in MRA-verband. De regiogemeenten bespreken met elkaar wat dit onderzoek betekent voor de woonprogrammering. De regiogemeenten gaan hierbij ook in op de behoefte aan landelijk en stedelijk wonen. Zaanstreek-Waterland is uit eerder onderzoek de plek in de MRA gebleken voor landelijk wonen (o.b.v. WiMRA);
- De regiogemeenten updaten jaarlijks de monitor Woningbouwcapaciteit in MRA-verband. Hiermee is voortdurend zicht op eventuele nieuwe plannen die toegevoegd worden. Wanneer deze update gereed is wordt ook het regionale woningbouwprogramma tussentijds geëvalueerd. Hiertoe treden de gemeente met elkaar in overleg;
- De regiogemeenten bespreken minimaal eenmaal per jaar bestuurlijk met de provincie het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma in relatie tot de opgave, de voortgang in de realisatie van het woningbouwprogramma, aanpassingen die in de woningbouwprogrammering worden gedaan, eventuele knelpunten in de ontwikkeling van grotere woningbouwplannen en nieuwe ontwikkelkansen/ locaties;

- De regiogemeenten en de provincie gaan ‘aan de voorkant’ in gesprek over de ruimtelijke afweging en haalbaarheid wanneer een plan van zacht naar hard gaat of er zich een nieuw initiatief aandient dat van meerwaarde is, gegeven de gezamenlijke doelstellingen. Het gaat hier in het bijzonder over (nieuwe) buitenstedelijke plannen en de grote binnenstedelijke plannen. Dit gesprek wordt gevoerd in de reeds bestaande halfjaarlijkse overleggen tussen de regiogemeenten (vanuit ruimtelijke ordening) en de provinciale accounthouder ruimtelijke ordening.



#### Afspraak 5.2. Leidend in de locatiekeuze voor de woningbouwproductie is de beschikbare plancapaciteit tot 2030.

De plancapaciteit in Zaanstreek-Waterland bestaat uit ca. 16.700 woningen t/m 2024 en bijna 14.000 woningen in de periode 2025 t/m 2029. In bijlage 1 is overzicht van de plancapaciteit in Zaanstreek-Waterland opgenomen. Hierbij aangetekend dat natuurlijk altijd nieuwe locaties aan de plancapaciteit toegevoegd worden (zie ook afspraak 5.1).



#### Afspraak 5.3. De regiogemeenten en de provincie volgen de leidraad adaptief programmeren zoals opgenomen in de woonagenda en streven ernaar om zoveel mogelijk zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit om te zetten. Dit laatste echter zonder de speelruimte op de middellange termijn te verliezen. Het richtgetal hierbij is 70% harde plancapaciteit en 30% zachte plancapaciteit.

De regiogemeenten hebben per november 2020 ruim 6.200 woningen (6.208) aan harde plannen voor de bouw van woningen en voor ruim 36.000 (36.156) woningen aan zachte plannen voor woningbouw.

## Opgave 2: zoveel als mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen

Zoals omschreven in deel 1 van dit Woonakkoord bevindt de regio Zaanstreek-Waterland zich in een gebied waar een stapeling is van provinciale ruimtelijke beschermingsregimes. Dit knelt soms met de woningbouwambities.

Met name voor de kleine kernen en de linten geldt dat zij in bijzonder provinciaal landschap (BPL), Natuur Netwerk Nederland (NNN), UNESCO-werelderfgoed of MRA landelijk gebied liggen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. Maar ook delen van de grotere gemeenten liggen in deze gebieden.

Voor deze beschermingsregimes geldt dat woningbouw in zeer beperkte mate een optie is en ook transformatie aan strikte regels is gebonden. Binnen NNN en UNESCO-werelderfgoed zijn nieuwe buitenstedelijke activiteiten mogelijk wanneer de wezenlijke kenmerken en waarden respectievelijk de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vanaf 12 woningen) zal al snel sprake zijn van een aantasting. Deze activiteiten zijn dan alleen toegestaan wanneer er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Ook moet aantasting zoveel als mogelijk beperkt worden en moeten nadelige gevolgen gecompenseerd worden.

In BPL zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet toegestaan. Uitzondering hierop vormen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van groot openbaar belang en waarvoor reële alternatieven ontbreken. Ook moet dan de aantasting zoveel als mogelijk beperkt worden en moeten nadelige gevolgen worden gecompenseerd. Binnen het MRA landelijk gebied is grootschaliger woningbouw (vanaf 12 woningen) mogelijk, mits onderbouwd door een toets aan de Ladder voor

duurzame verstedelijking en regionale afstemming vooraf. Conform de Omgevingsverordening NH2020 is kleinschalige woningbouw (minder dan 12) in het buitengebied in het zuiden van de provincie, waaronder Zaanstreek-Waterland, niet toegestaan.



### Afspraak 5.4. De regiogemeenten bouwen zoveel als mogelijk binnenstedelijk.

We bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk in onze stadsharten en bij OV-knooppunten. Dit met als doel het landschap en de belangrijke natuurwaarden in de regio zoveel mogelijk te sparen.

Aandachtspunt vormt (de eventuele benodigde investeringen in) de regionale bereikbaarheid door de extra mobiliteit uit de afzonderlijke woningbouwlocaties. Het is daarvoor van belang dat de regionale bereikbaarheidseffecten van de beoogde nieuwbouwplannen in beeld gebracht worden om zo te komen tot duurzame ontwikkelingen. Deze worden in gezamenlijkheid bekeken.

Met bouwen rondom OV-knooppunten dragen we bij aan een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Door fiets en openbaar vervoer belangrijke dragers te laten zijn van planontwikkeling en nadrukkelijk aandacht te geven aan de mogelijkheden voor deelmobiliteit en het stimuleren van lager eigen autobezit, kan de potentie van het OV knooppunt worden benut. Zo wordt enerzijds bijgedragen aan de klimaatopgave door mobiliteit te verduurzamen, anderzijds kan de schaarse ruime efficiënter worden ingericht. Om de kansen hiervoor inzichtelijk te maken en te benutten is het van belang de bereikbaarheidsuitgangspunten van de ontwikkellocaties vroegtijdig te bepalen en met elkaar te bespreken als regio en provincie.





### Afspraak 5.5. De regiogemeenten ontwikkelen de volgende locaties in landelijk gebied:

#### Beemster:

- ✓ Zuid Oost Beemster II
- ✓ Neckerweg 72
- ✓ Volgerweg 58

#### Edam Volendam:

- ✓ De Lange Weeren<sup>1</sup>

#### Landsmeer:

- ✓ Zuideinde 99

#### Purmerend:

- ✓ Vurige Staart
- ✓ Purmer Zuid-Zuid<sup>2</sup>

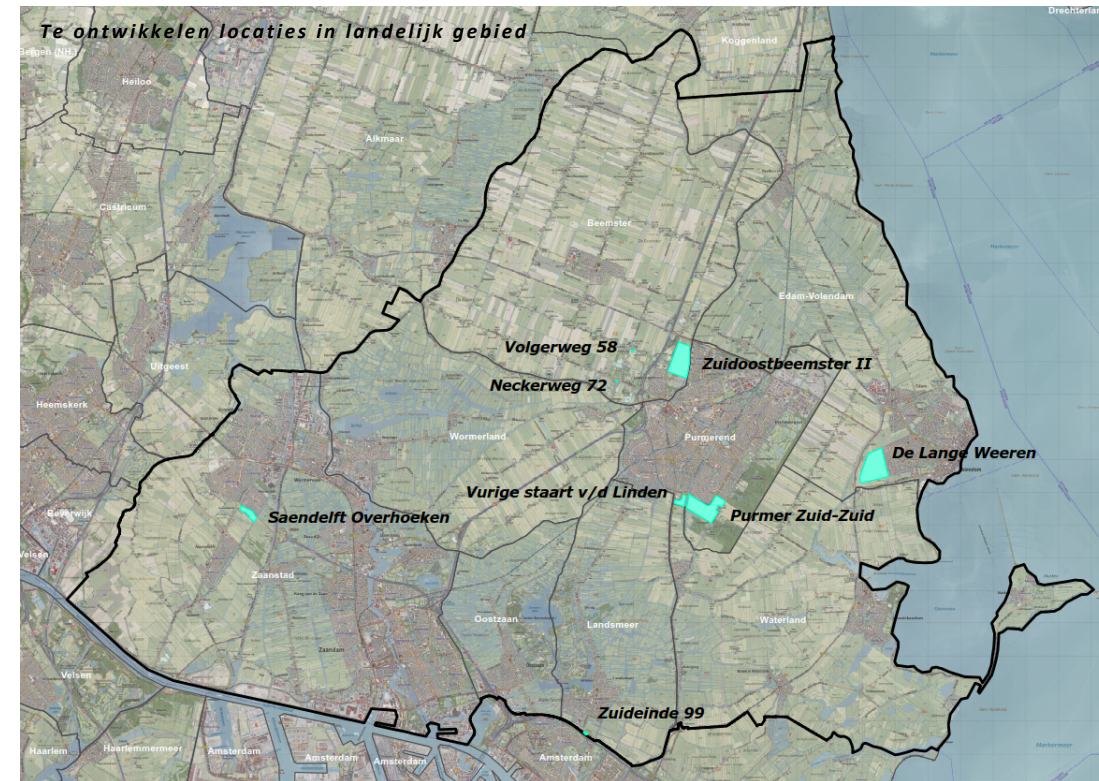
#### Zaanstad:

<sup>1</sup> N.B.: De locatie Lange Weeren ligt in het Bijzonder provinciaal landschap. Om tot realisatie te kunnen komen zal door de gemeente nog gemotiveerd moeten worden dat wordt voldaan aan de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland (artikel 6.46, lid 9, van de omgevingsverordening NH2020).

<sup>2</sup> N.B.: De locatie Purmer Zuid-Zuid ligt deels in Natuurnetwerk Nederland gebied (NNN). Gemotiveerd zal nog moeten worden dat het te bebouwen deel van het plan past binnen de regels voor NNN die beperkte mogelijkheden voor woningbouw bieden (artikel 6.43 van de Omgevingsverordening NH2020).

- ✓ Saendelft Overhoeken

Zie ook de weergave op de kaart hiernaast ⇒



Voor deze locaties geldt dat (nog) voldaan moet worden aan een aantal zaken: ↓

- Een plan zal moeten voldoen aan provinciaal beleid en regelgeving op het moment dat het plan in procedure gaat.

- Nut en noodzaak moet nog worden aangetoond, d.w.z. een ladderonderbouwing ex. artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Plannen moeten regionaal worden afgestemd voorafgaand aan de planologische procedure (op een moment waarop het programma op hoofdlijnen rond is, zodat het effect op de regionale woningbehoefte en programmering kan worden meegewogen). Die afstemming vindt plaats via het ambtelijk- en bestuurlijk-overleg Bouwen en Wonen en het ambtelijk- en bestuurlijk-overleg Ruimte. Zie ook afspraak 5.1.
- Op verzoek kan aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de Provincie Noord-Holland gevraagd worden om een advies te geven inzake de locatieafweging en/of de ruimtelijke kwaliteit.
- Er worden nadere afspraken gemaakt tussen provincie en regiogemeente over de bereikbaarheid waarbij actieve mobiliteit en openbaar vervoer dragers zijn van het gebied en deelmobiliteit een rol speelt.

De hier opgenomen lijst van buitenstedelijke locaties is niet uitputtend. Nieuwe locaties kunnen toegevoegd worden als resultaat van het overleg beschreven in afspraak 5.1.

 **Afspraak 5.6. De regiogemeenten en provincie maken samen een visie om de kracht en identiteit van de verschillende dorpen en kernen te behouden.**

In verband met het waarborgen van kwaliteit (woonmilieus/woningtypes) en vanuit het oogpunt van leefbaarheid, is het wenselijk om kleinere kernen niet volledig op slot te doen, maar ook daar te kijken naar uitbreidingsmogelijkheden (al dan niet in

landelijke gebied). In lijn met de uitgangspunten van ‘sterke kernen, sterke regio’s’ uit de provinciale Omgevingsvisie werken de regiogemeenten aan een visie op de kernen in het landelijk gebied en bezien hierin de mogelijkheden om ook daar woningen toe te voegen. Dit aansluitend bij het in wording zijnde Masterplan Wonen van de Provincie.




**Afspraak 5.7. De regiogemeenten en de provincie bepalen in 2021 op basis van de mogelijkheden die de Omgevingsverordening en de Nota Lintbebouwing van de provincie (in wording), welke maatwerk-mogelijkheden dit biedt voor de bouw van woningen in de linten.**

De regiogemeenten willen de mogelijkheid hebben om passende toevoegingen te kunnen doen ter versterking van de identiteiten van de linten of om transformatie (o.a. functiewijziging naar wonen van agrarisch vastgoed ten behoeve van aanzicht en leefbaarheid). Dit in iets grotere aantallen dan toegestaan door de Provinciale Omgevingsverordening. De kleine kernen in de regio willen de mogelijkheid krijgen om vitaal te blijven en zichzelf en elkaar te versterken (zie ook het rapport Bouwen voor Waterland 2020).

Het gaat daarbij om relatieve kleinschalige projecten die qua woonmilieu en woningtype goed kunnen worden ingepast in de ruimtelijke structuur en aansluiten bij de lokale woningbehoefte. In het bijzonder wordt gedacht aan het realiseren van betaalbare woningen, woningen voor bijzondere doelgroepen, woningen voor senioren (al dan niet in een bijzondere woonvorm) en de omzetting van agrarisch vastgoed naar een andere bestemming. Daarbij wordt zorg gedragen dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet beperkt worden en dat natuur- en landschapswaarden beschermd worden. De regiogemeenten maken


graag de ruimtelijke verbetering die zodoende wordt bereikt met de provincie meetbaar.

Zodra de Provinciale Nota Lintbebouwing gereed is, bezien de regiogemeenten en de provincie wat er in de vorm van maatwerk mogelijk is als het gaat om de toevoeging van woningen in de linten. Dit bespreken we als agendapunt in het gezamenlijke bestuurlijk overleg.

 **Afspraak 5.8. De regiogemeenten en de provincie monitoren en evalueren regelmatig de (ongewilde) neveneffecten van de Provinciale Omgevingsverordening, zoals de belemmeringen bij woningbouw in bepaalde delen van de regio.**

Het evalueren van de Provinciale Omgevingsverordening op (ongewilde) neveneffecten wordt een agendapunt tijdens een van de bestuurlijke overleggen, zodat er actiegericht te werk gegaan kan worden (zie ook afspraak 4.3).

**Opgave 3: zoveel als mogelijk bouwen in de nabijheid van OV-knooppunten in de stadsharten**

 **Afspraak 5.9. De regiogemeenten en de provincie bekrachtigen de keuzes in de knooppuntenstrategie en gaan gezamenlijk op zoek naar de mogelijkheden die we hebben om tot een versnelling van de woningbouw in de stadsharten te komen.**

Bij het realiseren van nieuwe woningen streven de regio en de provincie ernaar zo veel mogelijk van de nieuwbouwproductie binnen het primaire invloedsgebied (1.200 meter cirkel) en vervolgens op het secundaire invloedsgebied (de 10 minuten fiets-isochronon wat grofweg neerkomt op een gebied binnen 3.000 meter van een station).



**Afspraak 5.10. Wanneer gebouwd wordt in de stadsharten/ rond OV-knooppunten wordt een gedegen afweging gemaakt over de geldende parkeernorm en de mogelijkheden die worden geboden tot deelmobiliteit.**

Mogelijk biedt een parkeerbeleid dat afgestemd is op het type omgeving en doelgroepen (in dit geval ov-georiënteerden) meer ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte op en meer mogelijkheden voor verdichting en duurzame verstedelijking.



**Afspraak 5.11. Een goede bereikbaarheid van de regio is een belangrijke voorwaarde om woningbouw mogelijk te maken. De regiogemeenten en de provincie zetten zich gezamenlijk in om, met hulp van het Rijk, de Vervoerregio Amsterdam (VRA) en andere betrokken partijen de bereikbaarheid van de regio te waarborgen en waar nodig te verbeteren.**

Met het ontwikkelen van woningbouwlocaties zijn investeringen in bereikbaarheid nodig. Voor de regio Zaanstreek-Waterland gaat het dan om het verbeteren van de verbindingen per spoor (Corridor Amsterdam-Hoorn / Corridor Zaandam – Uitgeest – Alkmaar), via HOV (Zaan-IJ corridor), over snelwegen (verbinding A8/A9 en A7), over provinciale wegen (o.a. N235, N247), via lokale verkeersaders (als de Thorbeckeweg Zaandam en de Churchillaan Purmerend) en via doorfietsroutes. Dit vraagt nadere uitwerking door regio en provincie, samen met de VRA.

**Opgave 4: versnellen van de woningbouwproductie**



**Afspraak 5.12. De regiogemeenten trekken samen met de provincie op in het wegnemen van de belemmeringen voor nieuwbouw die het stikstof dossier, PFAS en de geluidscontouren van Schiphol veroorzaken.**

- Daar waar stikstof speelt bij de woningbouw zet de regio in op het verminderen van de stikstofuitstoot in de bouw- en gebruiksfase. Hierbij worden koppelingen gezocht met bv. de verduurzaming van de gebouwde omgeving, verduurzaming van de mobiliteit en natuurontwikkeling. De Handreiking stikstofvrij bouwen van de provincie is hiervoor een instrument.
- De provincie ondersteunt bij de stikstofaanpak van de woningbouw met kennis en middelen, waaronder de flexibele schil en middelen voor onrendabele top, en met de gebiedstafels van de gebiedsgerichte aanpak stikstof.
- De provincie geeft, bij het beschikbaar komen van stikstofruimte prioriteit aan de uitgifte ten behoeve van de woningbouw door het oprichten van een aparte stikstofbank voor de woningbouw.
- Gezamenlijk lobbyen partijen richting het Rijk voor het nemen van de noodzakelijke landelijke maatregelen om de stikstofdepositie omlaag te brengen opdat er voor de langere termijn stikstofruimte komt voor onder andere de woningbouw.



**Afspraak 5.13. De regiogemeenten werken aan de versnelling van de gemeentelijke procedures.**

De regiogemeenten gaan - in navolging van Zaanstad - samen met de woningcorporaties onder begeleiding van een RVO-expertteam de mogelijkheden verkennen om sneller woningbouwlocaties te ontwikkelen. Onder de noemer van Vergunning in één dag wordt onderzocht welke versnellingsmogelijkheden er bestaan voor het voortraject. Gedacht kan worden aan onder andere standaardisatie

zoals een basisplattegrond voor woningen en een beperkt aantal mogelijkheden voor de woningschil.

Daarnaast werken de regiogemeenten in het kader van de invoering van de Omgevingswet en ten behoeve van de ketenverbetering woningbouw aan het ontwikkelen van een omgevingstafel voor het efficiënt en effectief begeleiden van woningbouwprojecten tot en met de vergunningprocedure.

De provincie maakt de inzet van de flexibele schil in de regio hiervoor mogelijk.



**Opgave 5: werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid**

**Afspraak 5.14. De provincie levert een bijdrage aan grootschalige gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing door haar expertise en flexibele schil van planeconomen, planjuristen en milieu en MER-specialisten in te zetten.**

Om de transformatie- en stedelijke vernieuwingsprocessen te versnellen hebben de gemeenten de provincie nodig om de uitvoeringscapaciteit van de gemeenten tijdelijk te vergroten. Hiervoor biedt de provincie een flexibele schil aan gekoppeld aan specifieke grote projecten in Zaanstad en Purmerend.

Purmerend zet deze extra mankracht in voor de stedelijke vernieuwing van Wheermolen-Oost, en andere delen van het stationsgebied.

Zaanstad werkt aan de stedelijke vernieuwing van Zaandam-Oost en werkt hierin samen met de provincie. Onderdeel van dit gebied vormen de knooppunten Kogerveld en Zaandam Centrum, het transformatiegebied Achtersluispolder en de kwetsbare gebieden Poelenburg/Peldersveld en de Kleurenbuurt. De positieve ontwikkelingen dankzij het Pact Poelenburg/Peldersveld worden nog

eens versterkt door de 'Regio Deal' die Zaanstad en Amsterdam hebben gesloten met Rijk en Provincie (eind 2019). Daardoor komen meer middelen vrij om de ontwikkeling van deze buurten te versterken en wordt bovendien de relatie tussen Zaandam Oost en Amsterdam Noord versterkt. Belangrijk doel van de Regio Deal is om de toekomstige transformatie van de Achtersluispolder als motor te gebruiken voor het opwaarderen van de kwetsbare wijken in de omgeving.



**Afspraak 5.15. De regiogemeenten trekken samen met de provincie op in de lobby richting de rijksoverheid om de noodzaak van funderingsherstel te agenderen als belangrijke gemeentelijke opgave en de mogelijkheid voor medefinanciering te gaan onderzoeken.**

Vooraf de gemeente Zaanstad heeft te maken met een grootschalige en langdurige opgave voor funderingsherstel.

## 6 De betaalbare voorraad

### Opgave 1: werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

#### **Afspraak 6.1. De regiogemeenten streven voor de periode tot 2025 naar een absolute toename van de sociale huurvoorraad.**

Regionaal is uitbreiding wenselijk en voorzien. In bijlage 2 geven we een overzicht per gemeente. De provincie werkt aan het Masterplan Wonen, waarin de provincie haar rol in het sociale segment evalueert en mogelijk wijzigt.

#### **Afspraak 6.2. In MRA-verband stellen de regiogemeenten een overzicht op van de lokale- en deelregionale afspraken die we rond het thema betaalbaarheid over de bestaande voorraad en nieuwbouw maken.**

#### **Afspraak 6.3. In ons streven de woningvoorraad betaalbaar te houden putten we uit de Instrumentenkoffer betaalbare woningvoorraad. We helpen deze ook actueel te houden.**

#### **Afspraak 6.4. De regiogemeenten en de provincie maken MRA-brede afspraken over het in stand houden, de spreiding en de ontwikkeling van de sociale voorraad.**

De regiogemeenten streven ernaar dat de onderlinge verschillen in aandeel van de sociale huurvoorraad niet groter worden zowel in ZaWa als in de MRA. We verwachten een bijdrage van de andere MRA-gemeenten / deelregio's in het behouden van de sociale huurwoningvoorraad, een evenwichtige spreiding hiervan en zo nodig een uitbreiding.

Hierbij is voor de provincie een rol weggelegd als verbinder om de regio's bij elkaar te brengen zodat op dit thema afstemming kan plaatsvinden en afspraken worden gemaakt.

In het Provinciale Masterplan Wonen gaat de provincie haar rol op het vlak van betaalbaarheid beschrijven. Hierin wordt ook gekeken naar een meer dwingende rol indien de afspraken niet vanzelf tot stand komen of worden nagekomen op MRA-niveau.

#### **Afspraak 6.5. De regiogemeenten trekken samen met de provincie op in de lobby richting de rijksoverheid om de investeringscapaciteit van woningcorporaties en anderen te vergroten om betaalbaar wonen te garanderen.**

#### **Afspraak 6.6. De regiogemeenten werken aan goed gebruik van de bestaande sociale voorraad**

We zien het als onze opgave om te zorgen voor een optimaal gebruik van de sociale voorraad. Doorstroming is hierin belangrijk. We werken onderling en met de woningcorporaties samen op dit gebied. Onder andere binnen het *project doorstroming senioren Zaanstreek-Waterland*.

#### **Afspraak 6.7. In MRA-verband werken aan de realisatie van tenminste 3.000 extra tijdelijke flexwoningen (Woondeal MRA en BZK 2019). In totaal realiseren we tot 2025, in ieder geval 800 tijdelijke flexwoningen in Zaanstreek-Waterland.**

We vergroten de huisvestingsmogelijkheden voor groepen die vanwege hun situatie/levensfase geholpen zijn met een tijdelijke oplossing, zoals jongeren, studenten, statushouders, arbeidsmigranten, internationals en gescheiden ouders. De gemeenten Beemster, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend,

Wormerland en Zaanstad dragen hier vanuit Zaanstreek-Waterland aan bij.

De provincie ondersteunt de regiogemeenten met het inhuren van specialistische kennis en financiële ondersteuning voor communicatietrajecten bij projecten, vanuit de financiële bijdrage die BZK aan de provincie beschikbaar heeft gesteld ter bevordering van flexwonen. Ook denkt de provincie mee over de ruimtelijke inpassing van de flexwoningen.

BZK heeft aan de provincie een financiële bijdrage beschikbaar gesteld voor flexwonen. Met dit bedrag draagt de provincie bij aan het onderzoeken van de haalbaarheid van projecten, de inhuur van specialistische kennis, de opzet van een communicatietraject of andere proceskosten.

In tabel hiernaast staat een overzicht van projecten die worden gerealiseerd of op de planning staan:

#### Overzicht projecten met flexwoningen Zaanstreek-Waterland

| Adres/ aanduiding                       | Aantal woningen | Doelgroep  | Status             |
|---|-----------------|--|--------------------|
| <b>Purmerend</b>                        |                 |  |                    |
| Kanaaldijk                              | 20              | spoedzoekers met sociale- of economische binding             | opgeleverd         |
| Verzetslaan Achter KFC                  | 108             | spoedzoekers met sociale- of economische binding             | in aanbouw         |
| Etserstraat                             | 28              | spoedzoekers met sociale- of economische binding             | in aanbouw         |
| Krakietpark                             | 44              | spoedzoekers met sociale- of economische binding             | in aanbouw         |
| Kwadijkerpark                           | 9               | respijt zorg   | in procedure       |
| <b>Zaanstad</b>                         |                 |  |                    |
| Sportpark Poelenburg                    | 220             | Spoedzoekers en kwetsbare groepen; precieze doelgroep n.t.b. | haalbaarheids ond. |
| Hembrugterrein                          | 250             | Spoedzoekers en kwetsbare groepen; precieze doelgroep n.t.b. | haalbaarheids ond. |
| UNIDS                                   | 10              | 5 jongeren van wachtlijst en 5 kwetsbare jongeren            | opgeleverd         |
| Arbeidsmigrantenhotel Achtersluispolder | 122             | Tijdelijke werknemers AH distributie                         | opgeleverd         |
| <b>Totaal</b>                           | <b>811</b>      |  |                    |

De gemeente Beemster heeft nog geen concrete projecten maar heeft beleid voor de huisvesting van mantelzorgers en arbeidsmigranten. De gemeente Landsmeer en Wormerland hebben beiden beleid gemaakt, maar nog geen locaties op het oog. De gemeente Wormerland denkt aan de huisvesting van statushouders, spoedzoekers en inwoners met een bijzonder beroep.

De gemeente Oostzaan en Edam Volendam overwegen flexwoningen te realiseren. Hier is echter nog geen besluit over genomen. Waterland bouwt geen flexwoningen.

### Opgave 2: werken aan regionale woonruimteverdeling

De gemeenten en woningcorporaties implementeren een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem in Zaanstreek-Waterland, Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (zie: [www.socialehuurwoningzoeken.nl](http://www.socialehuurwoningzoeken.nl)). Dit is nodig omdat huishoudens die een dringende verhuishwens hebben, zoals starters/jongeren, spoedzoekers en kwetsbare groepen, nu weinig kans maken door hun beperkte inschrijfduur. De gemeenten implementeren dit nieuwe systeem naar verwachting in 2021-2022 en delen de kosten die gepaard gaan met de implementatie en uitvoering.



**Afspraak 6.8. De provincie levert een financiële bijdrage in de vorm van een subsidie aan de implementatiekosten van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.**

Het betreft voornamelijk de volgende posten:

1. communicatiecampagne;
2. bouw van het portaal en de vragenflow waarmee situatiepunten aangevraagd kunnen worden;
3. opstart van het nieuwe werkproces rond de beoordeling van situatievragen;
4. inhuur van capaciteit.


Naast de hierboven genoemde posten maken de regiogemeenten mogelijk aanvullende kosten voor de implementatie. Dit betreft bijvoorbeeld begeleiding of gerichte communicatie voor bepaalde groepen woningzoekenden tijdens de implementatie. Ook voor deze

kosten kunnen de regiogemeenten gebruik maken van provinciale subsidie.





## 7 Wonen en zorg


### Opgave 1: werken aan de huisvesting van senioren

 **Afspraak 7.1. We streven ernaar voldoende passende vormen van wonen met zorg te kunnen bieden (in het bijzonder voor mensen met een beperking). Vaak aan huis, maar ook in bijzondere woonvormen.**

De regiogemeenten stimuleren de realisatie van een grote diversiteit aan nieuwe woonconcepten (al dan niet met ontmoetingsruimten). Deze kunnen soms individueel en soms gemeenschappelijk van aard zijn. De mate waarin ondersteuning wordt geboden verschilt. De regiogemeenten houden hierbij rekening met de toenemende behoefte aan voldoende specifieke woonvormen of woonwensen, bijvoorbeeld mantelzorg woningen of 24-uurs zorg.

 **Afspraak 7.2. Nieuwbouw realiseren de regiogemeenten zoveel als mogelijk levensloopbestendig, met scootmobielruimte, en aanpasbaar.**

 **Afspraak 7.3. De regiogemeenten stimuleren de eigenaar-bewoners (zoals corporaties en huisbezitters) aanpassingen aan hun woningen te maken. Met corporaties maken de regiogemeenten hier prestatieafspraken over.**

 **Afspraak 7.4. De regiogemeenten zetten in op doorstroming.**  
De regiogemeenten zetten in op doorstroming met verschillende doelen in het achterhoofd. We willen doorstroming van senioren bevorderen door hen tot verhuizen te verleiden, zodat senioren vaker komen te wonen in een meer passende woning en omgeving. Bijvangst is dat verhuisketens op gang komen waarmee we ook andere woningzoekenden helpen. Schaarse en populaire woningen

komen vrij voor andere doelgroepen. De regiogemeenten werken samen op dit gebied binnen het *project doorstroming senioren Zaanstreek-Waterland*, met cofinanciering vanuit de provincie.

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben in samenwerking met acht woningcorporaties en hun huurdersorganisaties een pilot ontwikkeld om senioren te stimuleren naar een passende, gelijkvloerse woning te verhuizen. De pilot omvat een voorrangslabell senioren Zaanstreek-Waterland en het wegnemen van financiële drempels in de vorm van huurprijnsbehoud na verhuizing en een tegemoetkoming in de verhuiskosten. De pilot is vanaf 1 juli 2021 van kracht en wordt als experiment op grond van de Huisvestingsverordening voor een jaar uitgevoerd. De partijen hebben de intentie om bij succes van de pilot meerjarig samen te werken.

De regeling wordt mede mogelijk gemaakt door een subsidie van de provincie Noord-Holland.

### Opgave 2: werken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen

 **Afspraak 7.5. We werken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen langs de volgende lijnen:**

- Alle regiogemeenten gaan versnipperd gelabelde kleine en betaalbaar woningen realiseren voor de huisvesting van de doelgroepen uit de GGZ, beschermd wonen en daklozen. Dit wordt door de gemeente meegenomen in de prestatieafspraken met de corporaties.
- De veerkracht van de wijken wordt niet te veel onder druk gezet door te spreiden over de wijken en over de complexen.

- De regio zorgt voor specifieke woonvormen voor mensen die 24uurs-begeleiding nodig hebben.
- De regio blijft in gesprek over de behoefte aan woonvormen voor specifieke doelgroepen en trekt hierin waar mogelijk samen op.
- Regiogemeenten maken afspraken met corporaties en zorgpartijen om te investeren in de leefbaarheid van de woonomgeving. Bijvoorbeeld door het inzetten van buurtconsulenten en buurtbeheerders, door exploitatie van ontmoetingsruimten, door samenwerking met welzijnsorganisaties, door samenwerking in de veiligheidskolom (veiligheidshuis en politie)

Bijzondere doelgroepen als kwetsbare jongeren en mensen met een psychische beperken zijn over het algemeen aangewezen op betaalbare huisvesting. Onze inspanningen voor groei van het sociale huurwoningen is ook van belang voor deze doelgroepen.

## 8 Duurzaamheid, klimaatadaptatief en circulair bouwen

**Opgave 1:** werken aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur- en landschaps-vriendelijke nieuwbouw

### **Afspraak 8.1. De regiogemeenten stimuleren natuurinclusief, klimaatadaptief, klimaatneutraal en circulair bouwen.**

Dit op basis van het bestaande regionale<sup>3</sup> en gemeentelijke beleid op dit gebied, waarvan onderdeel is of wordt:

- om bij de selectie van ontwikkelaars en uitwerking van ontwikkelplannen rekening te houden met verschillende duurzaamheidsdoelen. Deze op tijd meenemen in het planproces is vaak niet veel duurder, later aanpassen wel. Hierbij aangetekend dat de uitkomst van het gesprek hierover met een ontwikkelende partij veelal de uitkomst is van een onderhandelingsproces. De uitkomst staat hiermee niet op voorhand vast, zeker wanneer de gemeenten geen grondpositie hebben;
- om hierover prestatieafspraken te maken met de woningcorporaties;

<sup>3</sup> Zo werken de regiogemeenten reeds samen op het vlak van klimaatadaptatie op basis van het Plan van Aanpak Klimaatadaptie Zaanstreek-Waterland en binnen het het klimaatadaptatieprogramma van de MRA: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/programma/klimaatadaptatie/>

- om daken en gevels zoveel mogelijk te benutten voor groen, waterberging, opwekking van energie of een combinatie hiervan en gevels te voorzien van bouwkundige zonwering;
- om in te zetten op een vergroening van de woonomgeving om verdamping tegen te gaan;
- om rekening te houden met bodemdaling en overstromingskans.

### **Afspraak 8.2. De regiogemeenten en provincie bezien de mogelijkheden die er in de regio zijn om bij woningbouwontwikkeling de mogelijkheden te bezien om nieuw bos/bomen te realiseren.**

In december 2020 heeft de Provincie Noord-Holland samen met de andere provincies en het Rijk een bossenstrategie vastgesteld. Het gaat bij de uitvoering van de Bossenstrategie in het kader van het Klimaatakkoord vooral om realiseren van nieuw bos (of bomenaanplant in bredere zin), om CO<sub>2</sub> af te vangen, maar tegelijk nog vele andere doelen te dienen, zoals recreatie en klimaatadaptatie. Ook binnenstedelijk zijn bomen van belang voor onder andere biodiversiteit en voorkomen van hittestress (door schaduwwerking en verdamping). In het open landschap van Waterland ligt grootschaliger bosontwikkeling niet voor de hand, maar uitleglocaties die worden onderzocht in de Purmer lenen zich hier mogelijk wel voor. In Zaanstreek-Waterland gaat het dan bijvoorbeeld om woningbouw nabij het Purmerbos. Zeker indien deze (deels in NNN gelegen) locatie Purmer-zuid-zuid in ontwikkeling wordt genomen, is het belangrijk de mogelijkheden al in een vroeg stadium te verkennen, ook in samenwerking met Staatsbosbeheer. De provincie kan bij een dergelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld via een

gezamenlijke verkennende opdracht, meedenken met de ontwikkelende gemeente over oplossingen voor financiering.



**Afspraak 8.3. De gemeenten uit Zaanstreek-Waterland participeren in de MRA-werkgroep Circulaire gebiedsontwikkeling.**

De focus van deze werkgroep is het zoeken naar manieren waarop grote bouw- en sloopreststromen hoogwaardiger kunnen worden hergebruikt. In de vorm van een aantal pilots werken we naar dit doel toe. Zo ontwikkelen we en implementeren we een programma van circulaire criteria bij nieuwbouw, werken we aan het toepassen van materialenpaspoorten, onderzoeken we hoe het beste 100% circulair kan worden aanbesteed en werken we samen kansrijke circulaire businesscases bij bouw en sloop uit.



**Afspraak 8.4. De provincie zet in samenwerking met de regiogemeenten een leernetwerk circulair bouwen op.**

In het leernetwerk stellen we gezamenlijk de beleidsambities voor circulair bouwen op en passen we deze aan. Samen met diverse partijen (waaronder ook marktpartijen en kennisinstellingen) sturen we in elk woningbouwproject op innovatie en het stimuleren van de markt van circulaire bouw.

- Tijdens de looptijd van dit woonakkoord scherpen we iteratief de doelen en resultaten aan (Plan Do Check Act) om mee te lopen met state-of-the-art ontwikkelingen. Dit doen we in samenwerking met marktpartijen en kennisinstellingen.
- Als onderdeel van het leertraject brengen we in kaart waar in Noord-Holland kansen liggen voor het stimuleren van een circulaire bouweconomie. Denk hierbij aan de potentie tot regionale urban mining of het stimuleren van lokale productie van bio-based bouwmaterialen.



**Afspraak 8.5. Om duurzaam materiaalgebruik over de hele levensduur van woningen te optimaliseren, vragen we marktpartijen in de nieuwe woningbouw en grootschalige renovatieprojecten zoveel mogelijk circulair te handelen.**

- Het gebruik van bouwmaterialen wordt in toenemende mate bijgehouden in een materialenpaspoort per gebouw. We hebben de ambitie om het scheiden van afval op de bouwplaats verplicht te stellen en stimuleren het gebruik van circulaire deelstromen in de bouw.
- In de MRA maken de regiogemeenten afspraken over het gebruik van hout bij woningontwikkeling. In januari heeft een verkenning plaatsgevonden en in februari is een Werkplan Houtbouw vastgesteld, ambtelijk en bestuurlijk, welke de komende tijd tot uitwerking komt. Het doel van dit werkplan is de ambitie dat 20% van de woningproductie in houtbouw gerealiseerd wordt vanaf 2025.
- We brengen de schaduwkosten van nieuwbouwprojecten in kaart, en geven zo circulaire strategieën een financiële waardering.
- Waar mogelijk sturen we op het gebruik van secundaire materialen en sturen we op het gebruik van bio-based materialen. Middels criteria voor de gewenste MKI-waarde (milieu kosten indicator) wordt ervoor gezorgd dat de impact van de gebruikte materialen wordt beperkt.

**Opgave 2: werken aan de opwekking van duurzame energie in de regio**

 **Afspraak 8.6. De regiogemeenten geven op basis van de RES Noord-Holland-Zuid invulling aan het opwekken van duurzame energie.**

In de RES NHZ wordt gekeken naar grootschalige opwek van elektriciteit middels zonne-energie. Grootschalig is meer dan > 15 kWp (kilowatt piek) op één aansluiting. Dit komt overeen met ongeveer 45 zonnepanelen.

In RES NHZ is de ambitie geformuleerd dat de regio Zaanstreek-Waterland zich de komende jaren vooral gaat richten op de maximale benutting van beschikbare daken voor zonne-energie, onder het motto van ‘alle daken vol’. Particuliere eigenaren van gebouwen (bedrijven, VvE's) en woningcorporaties worden gestimuleerd om de daarvoor geschikte daken aan te wenden voor energieopwekking. Daarnaast willen de gemeenten (grote) parkeerplaatsen gaan overkappen met zonnepanelen. Daarnaast zijn er zoekgebieden voor wind.


Het energie-infrastructuur zal de komende jaren veranderen. Het is aangelegd om te voorzien in de vraag naar energie en verandert naar een multifunctionele verbinder van vraag, aanbod en opslag van elektriciteit, duurzame warmte en groene alternatieven voor aardgas. Dit vraagt om een langjarige en planmatige aanpak. De RES/RSW en de TVW vormen de basis voor zo'n aanpak.

**Opgave 3: werken aan de verduurzaming van bestaande woningvoorraad**

 **Afspraak 8.7. Elke gemeente in Zaanstreek-Waterland heeft beleid gemaakt op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.**

 **Afspraak 8.8. De regionale toe- en eventuele verdeling van bovenregionale warmtebronnen wordt uitgewerkt in de RES Noord-Holland-Zuid.**

Een eerste aanzet hiertoe is gemaakt in RES 1.0. Hierin is een werkagenda opgenomen om in RES 2.0 onder andere tot een afwegingskader te komen.

 **Afspraak 8.9. De gemeenten bieden samen het Duurzaam Bouwloket aan: toegankelijke, onafhankelijke en deskundige voorlichting voor particulieren en ondernemers.**

 **Afspraak 8.10. De regiogemeenten stellen een (regionaal) energiebesparingsprogramma op.**

Het bestaande regionale programma, en de subsidie, loopt tot en met 2021, en is uitgesteld tot 2022. Met dit programma worden particuliere eigenaren gestimuleerd energiebesparende maatregelen aan hun woning te treffen. De activiteiten in het programma dat loopt tot en met 2021 (uitgesteld tot 2022) worden gesubsidieerd door de provincie (50%).

 **Afspraak 8.11. De regiogemeenten werken verder aan het aardgasvrij maken van de woningvoorraad.**

In de regio Zaanstreek Waterland wordt sinds 2018 nieuwbouw al aardgasvrij opgeleverd (wettelijke verplichting).

Daarnaast wordt zowel per gemeente (lokale bronnen) als regionaal (bovengemeentelijke bronnen) onderzocht hoe de bestaande woningvoorraad op een duurzame manier kan worden verwarmd. Voor bovengemeentelijke bronnen (bronnen die zich niet aan gemeentegrenzen ‘houden’) kun je denken aan bijvoorbeeld geothermie of restwarmte. De gemeenten tezamen onderzoeken de technische mogelijkheid hiervan.

Op gemeentelijk niveau wordt de haalbaarheid van collectieve en individuele oplossingen (in economische en technische zin) in kaart gebracht. Dit wordt vastgelegd in de Transitievisie Warmte (TVW). De TVW bevat eveneens een grove planning. Hiermee geeft de TVW richting naar het einddoel: 2050 wonen zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Dit doel bereiken we niet in één keer. Daarom wordt de TVW in wijkuitvoeringsplannen op wijk niveau uitgewerkt voor en door inwoners.

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties maken de regiogemeenten afspraken over het verduurzamen van hun woningvoorraad.

#### **Opgave 4: werken aan een gezonde leefomgeving**



**Afspraak 8.12. We houden vroegtijdig rekening met de gezonde leefomgeving bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties of bij herstructurering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.**

We beperken gezondheidsbelemmeringen en stimuleren gezondheidsbevordering. Gezondheidsbelemmeringen bepreken we door vanuit deze optiek na te denken over de locatiekeuze van nieuwe woningen, inrichting van de wijken, manier van bouwen en de positie ten opzichte van eventuele hinderbronnen.

Gezondheidsbevordering krijgt vorm door de leefomgeving zo in te richten dat deze aanzet tot gezond gedrag en (meer) bewegen. Waar mogelijk koppelen we de inzet op de gezonde fysieke leefomgeving met opgaven in de sociale leefomgeving, biodiversiteit en klimaatadaptieve opgaven als hittestress.

## Bijlage 1 Plancapaciteit

Deze bijlage geeft inzicht in de plancapaciteit van de acht regio gemeenten. Een kanttekening daarbij is dat er geen een uitsplitsing op deze kwalitatieve items naar de jaren 2020-2029 voorhanden is, enkel naar de jaren 2020-2050 in het geheel. We hebben het kwalitatieve programma afgezet tegen het totaal aantal te bouwen woningen in de periode 2020-2050. Hierbij is ook nog een kanttekening te plaatsen: niet voor alle plannen is het woningtype en de prijsklasse al bekend, de som van de totalen verschilt daardoor.

*tabel 1 Plancapaciteit woningen 2020-2050 Zaanstreek-Waterland (per november 2020)*

|                      | 2020-2024     | 2025-2029     | Totaal 2020-2029 | 2030-2039     | 2040-2050  | Totaal 2020-2050* |
|----------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|------------|-------------------|
| <b>Beemster</b>      | 796           | 305           | <b>1.101</b>     | 525           | 0          | <b>1.626</b>      |
| <b>Edam-Volendam</b> | 1.025         | 264           | <b>1.289</b>     | 700           | 0          | <b>2.006</b>      |
| <b>Landsmeer</b>     | 293           | 201           | <b>494</b>       | 0             | 0          | <b>494</b>        |
| <b>Oostzaan</b>      | 372           | 0             | <b>372</b>       | 0             | 0          | <b>372</b>        |
| <b>Purmerend</b>     | 4.127         | 3.132         | <b>7.259</b>     | 3.247         | 0          | <b>10.506</b>     |
| <b>Waterland</b>     | 1.109         | 15            | <b>1.124</b>     | 0             | 0          | <b>1.189</b>      |
| <b>Wormerland</b>    | 1.197         | 359           | <b>1.556</b>     | 0             | 0          | <b>1.556</b>      |
| <b>Zaanstad</b>      | 7.806         | 9.532         | <b>17.338</b>    | 6.383         | 760        | <b>24.615</b>     |
| <b>Totaal</b>        | <b>16.725</b> | <b>13.808</b> | <b>30.533</b>    | <b>10.855</b> | <b>760</b> | <b>42.364</b>     |

Bron: Monitor Woningbouwcapaciteit Provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam; [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl).

\*inclusief plannen opleverdatum onbekend.

*tabel 2 Plancapaciteit naar woningtype 2020-2050 Zaanstreek-Waterland (per november 2020)*

|                      | Totaal nog te bouwen 2020-2050 | Grondgebonden woningen | Percentage van totaal nog te bouwen | Appartementen | Percentage van totaal nog te bouwen |
|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| <b>Beemster</b>      | <b>1.626</b>                   | 721                    | 44%                                 | 58            | 4%                                  |
| <b>Edam-Volendam</b> | <b>2.006</b>                   | 1.476                  | 74%                                 | 454           | 23%                                 |
| <b>Landsmeer</b>     | <b>494</b>                     | 56                     | 11%                                 | 222           | 45%                                 |
| <b>Oostzaan</b>      | <b>372</b>                     | 135                    | 36%                                 | 137           | 37%                                 |
| <b>Purmerend</b>     | <b>10.506</b>                  | 520                    | 5%                                  | 4.256         | 41%                                 |
| <b>Waterland</b>     | <b>1.189</b>                   | 432                    | 36%                                 | 763           | 64%                                 |
| <b>Wormerland</b>    | <b>1.556</b>                   | 355                    | 23%                                 | 831           | 53%                                 |
| <b>Zaanstad</b>      | <b>24.615</b>                  | 3.105                  | 13%                                 | 11.033        | 45%                                 |
| <b>Totaal*</b>       | <b>42.364</b>                  | <b>6.800</b>           | <b>16%</b>                          | <b>17.754</b> | <b>42%</b>                          |

Bron: Monitor Woningbouwcapaciteit Provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam; [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl).

\*niet van alle plannen is het woningtype al bekend, daarom wijken de totaalaantallen mogelijk af van de aantallen in tabel 1.

tabel 3 Plancapaciteit naar huurprijsklasse 2020-2050 Zaanstreek-Waterland (per november 2020)

|                                   | Totaal nog te bouwen 2020-2050 | Tot €720      | €720-€971     | €971>         | Huurprijs ?   |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Beemster                          | 1.626                          | 251           | 9             | 32            | 30            |
| Edam-Volendam                     | 2.006                          | 589           | 28            | 0             | 0             |
| Landsmeer                         | 494                            | 0             | 0             | 0             | 84            |
| Oostzaan                          | 372                            | 92            | 37            | 0             | 0             |
| Purmerend                         | 10.506                         | 3.543         | 784           | 319           | 1.730         |
| Waterland                         | 1.189                          | 239           | 38            | 40            | 3             |
| Wormerland                        | 1.556                          | 388           | 28            | 76            | 0             |
| Zaanstad                          | 24.615                         | 3.422         | 747           | 896           | 3.356         |
| <b>Totaal</b>                     | <b>42.364</b>                  | <b>8.524*</b> | <b>1.671*</b> | <b>1.363*</b> | <b>5.203*</b> |
| <b>% van totaal nog te bouwen</b> |                                | <b>20%</b>    | <b>4%</b>     | <b>3%</b>     | <b>12%</b>    |

Bron: Monitor Woningbouwcapaciteit Provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam; [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl).

\*niet van alle plannen is de huurprijs al bekend, daarom wijken de totaalaantallen mogelijke af van de aantallen in tabel 1.

tabel 4 Plancapaciteit naar kooprijksklasse 2020-2050 Zaanstreek-Waterland (per november 2020)

|                                   | Totaal nog te bouwen 2020-2050 | €185.000 - €215.000 | tot €185.000 | €215.000 - €285.000 | €285.000 - €350.000 | €350.000 >    | Koopprijs ?   |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Beemster                          | 1.626                          | 0                   | 0            | 97                  | 24                  | 416           | 767           |
| Edam-Volendam                     | 2.006                          | 337                 | 89           | 247                 | 336                 | 150           | 251           |
| Landsmeer                         | 494                            | 16                  | 0            | 2                   | 21                  | 26            | 134           |
| Oostzaan                          | 372                            | 0                   | 0            | 14                  | 14                  | 19            | 49            |
| Purmerend                         | 10.506                         | 40                  | 0            | 464                 | 280                 | 130           | 3.216         |
| Waterland                         | 1.189                          | 93                  | 178          | 107                 | 169                 | 270           | 22            |
| Wormerland                        | 1.556                          | 0                   | 0            | 7                   | 13                  | 39            | 3             |
| Zaanstad                          | 24.615                         | 627                 | 296          | 795                 | 369                 | 1.521         | 1.715         |
| <b>Totaal</b>                     | <b>42.364</b>                  | <b>1.113*</b>       | <b>563*</b>  | <b>1.733*</b>       | <b>1.226*</b>       | <b>2.571*</b> | <b>6.157*</b> |
| <b>% van totaal nog te bouwen</b> |                                | <b>1%</b>           | <b>3%</b>    | <b>4%</b>           | <b>3%</b>           | <b>6%</b>     | <b>15%</b>    |

Bron: Monitor Woningbouwcapaciteit Provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam; [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl).

\*niet van alle plannen is de kooprijksklasse al bekend, daarom wijken de totaalaantallen mogelijk af van de aantallen in tabel 1.



## Bijlage 2 Sociale voorraad

### Beemster:

In de woonvisie Beemster 2018-2025 is vastgesteld dat de ondergrens voorraad sociale huurwoningen niet onder de 20% mag komen. In de nieuwbouwgebieden Zuidoostbeemster II en de Keijser moet 25% sociale huur en 10% goedkope koop gebouwd moet worden. In 2022 fuseren Beemster en Purmerend.

### Edam-Volendam:

Een nieuwe woonvisie is op dit moment in de maak. Voor de grote uitbreidingslocatie Lange Weeren geldt 30% sociaal, zowel huur als koop

### Landsmeer:

De ambitie is uitgesproken om de sociale voorraad te behouden en waar mogelijk uit te breiden.

### Oostzaan:

In de prestatieafspraken tussen de gemeente Oostzaan en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) en Huurdersvereniging Oostzaan voor de periode 2020-2024 is afgesproken dat de gemeente streeft bij nieuwbouwlocaties naar 30% sociale huur. WOV zet zich in extra sociale huurwoningen te realiseren. WOV en gemeente gaan gezamenlijk op zoek naar plancapaciteit om sociale voorraad uit te kunnen breiden. WOV is voornemens 64 sociale huurwoningen (bruto toevoeging) te realiseren in de looptijd van de afspraken. Op basis van de concept afspraken voor de periode 2021-2025 is afgesproken dat de WOV in 2021, 33 sociale huurappartementen (bruto toevoeging) realiseert. WOV heeft voor periode 2021-2025 voornemens tot bouwen van

circa 30 sociale huurwoningen extra. De gemeente blijft streven naar 30% sociale huur op woningbouwlocaties. WOV en gemeente gaan gezamenlijk op zoek naar plancapaciteit om sociale voorraad uit te kunnen breiden.

### Purmerend:

De kaders en regels voor de nieuwbouwprogrammering in Purmerend zijn voor iedere locatie met meer dan 3 woningen 30% sociaal 30% middeldure huur en 40% vrij qua nieuwbouw. Dat betekent dat er nu 3810 sociale huurwoningen in de planning in plancapaciteit staan tot 2040. In de prestatieafspraken met de corporaties is de afspraak een bruto nieuwbouw van 2600 woningen tot 2032. Deze afspraak zal nog geactualiseerd worden naar de huidige plancapaciteit. Voorwaarde daarvoor is wel voldoende investeringscapaciteit bij de corporaties.

### Waterland:

In de prestatieafspraken van 2021-2025 is afgesproken dat de mogelijkheden voor nieuwbouw in de gemeente worden benut om tegemoet te komen aan de groeiende woningbehoefte. De woningmarkt is sterk aan verandering onderhevig. De vraag naar sociale huurwoningen is groot, daarom achten partijen het wenselijk om de sociale voorraad uit te breiden. Het doel is om eind 2025, 1.000 woningen toe te voegen waarbij 30% sociaal zal zijn. De gemeente heeft beperkte eigen bouwlocaties maar zal ook creatief nadenken over invulling op de langere termijn door woningbouw mogelijk te maken bij leegkomende (openbare) panden. Voldoende sociaal aanbod is een voorwaarde. Het coalitieakkoord waarbij de 30/10/60 verdeling wordt aangehouden loopt tot maart 2022 en zal in de volgende bestuurlijke periode opnieuw worden afgewogen.

**Wormerland:**

In de prestatieafspraken tussen Wormerland tussen WormerWonen, Huurders voor Huurders, Parteon en huurdersplatform Parteon voor de periode 2020-2024 is de ambitie uitgesproken de sociale voorraad uit te breiden. In 2020 leveren WormerWonen en Parteon 65 nieuw sociale huurwoningen op. In de periode 2021-2024 leveren deze partijen 272 nieuwe sociale huurwoningen op (bruto toevoeging). Corporaties en gemeente gaan gezamenlijk op zoek naar plancapaciteit om sociale voorraad uit te kunnen breiden.

In de concept-afspraken voor de periode 2021-2023 is de ambitie gemeentelijk om de sociale voorraad in de periode 2021-2030 met tenminste 220 te laten groeien. Partijen hebben gezamenlijk de ambitie om de sociale voorraad te laten groeien. De gemeente streeft bij nieuwbouwlocaties naar 40% sociale huur. Parteon en WormerWonen bouwen in de periode 2021-2023: 108-138 extra sociale huurwoningen in de gemeente (netto toevoeging). Corporaties en gemeente gaan gezamenlijk op zoek naar plancapaciteit om sociale voorraad uit te breiden.

**Zaanstad:**

In de samenwerkingsafspraken 2020-2024 is een netto groei (nieuwbouw minus sloop, verkoop en liberalisatie) van de sociale woningvoorraad van plus 900 tussen 2020 en 2024 afgesproken (van 25.100 naar 26.000 woningen). Voor de periode 2020-2030 is een nieuwbouwproductie van 3.000 sociale huurwoningen afgesproken. Zaanstad stelt bij grotere nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociale huur als norm. Voor middeldure huur worden richtlijnen meegegeven

voor de maximale huurprijs, minimale exploitatietermijn, maximale huurprijsstijging en minimale oppervlakte. Om de positie van middeninkomens verder te verbeteren is de ambitie om 10% van de nieuwbouw te ontwikkelen als betaalbare koop, dit volgens het innovatieve model van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad waarmee speculatie wordt tegengegaan.